

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - кассация

[Информация по делу](#)

Дело № 8Г-2658/2026 [88-4198/2026]

УИД 77RS0029-02-2022-017985-55

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва 19 февраля 2026 года

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего судьи ФИО10,

судей ФИО4, ФИО5,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к о взыскании денежных средств, убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов, компенсации морального вреда (номер дела, присвоенный судом первой инстанции 2-4908/2024),

по кассационной жалобе на решение Тушинского районного суда г. Москвы от 3 сентября 2024 года, с учетом определений об исправлении описки от 23 июня 2025 года, от 12 августа 2025 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2025 года.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции ФИО10,

выслушав объяснения и ее представителя по доверенности представителя по доверенности Дегтянникова В.В.,

судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции,

установила:

истец обратилась в суд с иском к ответчику о взыскании денежных средств в качестве неосновательного обогащения, оплаченных по договору купли-продажи недвижимого имущества от 20.06.2022 в размере 5 600 000 рублей, убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре купли-продажи недвижимости от 20.06.2022 и текущей рыночной ценой объекта недвижимости, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29.10.2022 по дату фактического возврата денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами с суммы убытков за период со дня вступления в законную силу по дату их фактической выплаты, компенсации морального вреда, судебных расходов.

Исковые требования мотивированы тем, что 20.06.2022 между сторонами заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым продала 6/100 долей из принадлежащего ей на праве собственности земельного участка, 1/6 долей из принадлежащего ей на праве собственности жилого дома. Обязательства по оплате объектов недвижимости, являющихся предметом договора, исполнены истцом в полном объеме. Истцом оформлено право собственности на объекты недвижимости, являющиеся предметом заключенного между сторонами договора. Впоследствии истцом выявлен ряд строительных недостатков в приобретенном объекте недвижимости, в связи с чем проведена строительно-технической экспертиза приобретенного объекта недвижимости. Согласно заключения экспертов фактическое техническое состояние помещения, мест общего пользования, жилого дома, качество выполняемых/выполненных работ в помещении местах общего пользования, жилым доме, не соответствует требованиям проектной документации, нормативно-правовым актам, строительным нормам и правилам, техническим регламентам, стандартам, инструкциям, условиям заключенных между сторонами договоров, качество выполненных работ создает угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан при дальнейшей эксплуатации, выявленные дефекты являются строительными дефектами, большинство из них является критическими, часть является неустранимыми, рыночная стоимость устранения устранимых дефектов составляет 3 951 624 рубля, рыночная стоимость приобретения объекта и помещения с долей земельного участка с аналогичными характеристиками составляет 2 131 987,47 рублей. В этой связи истцом в адрес ответчика 14.10.2022 направлено уведомление о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества, возврате

уплаченной цены товара, возмещении убытков, уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, которое было получено ответчиком 21.10.2022, однако требования истца не исполнены ответчиком в добровольном порядке, в связи с чем она обратилась в суд с настоящим иском заявлением.

Решением Тушинского районного суда г.Москвы от 13 апреля 2023 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 года, в удовлетворении исковых требований о взыскании денежных средств, убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, судебных расходов - отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 года решение Тушинского районного суда г. Москвы от 13 апреля 2023 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8. ноября 2023 года отменены, дело направлено на новой рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Тушинского районного суда г. Москвы от 3 сентября 2024 года, с учетом определений об исправлении описки от 23 июня 2025 года 12 августа 2025, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2025 года, исковые требования удовлетворены частично, судом постановлено:

«Взыскать с _____ в пользу _____ денежные средства в размере 1 900 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 16 апреля 2024 года по 3 сентября 2024 года в размере 240 650, 27 руб., убытки в размере 5 839 400 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами на размер убытков со дня вступления решения суда в законную силу по день фактического исполнения обязательств по оплате убытков, расходы по оплате государственной пошлины в размере 44 700 руб., почтовые расходы в размере 1 082,13 руб.»

В кассационной жалобе заявитель просит отменить принятые по делу судебные акты, как незаконные, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела, нарушение судом норм процессуального права, и неверную оценку доказательств. В частности, ссылается на недоказанность рыночной стоимости имущества на основании оценки, представленной истцом. Полагает суд необоснованно не назначил судебную оценочную экспертизу. Кроме того, требование о взыскании убытков не основано на законе.

Согласно статье 3797 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив по правилам статьи 3796 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, законность принятых судебных постановлений суда первой инстанции и суда апелляционной инстанции, кассационный суд общей юрисдикции приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Из материалов дела следует и установлено судом, что 28.02.2022 между _____ (продавец) и _____ (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества с соглашением о задатке, по условиям которого стороны обязались заключить договор купли-продажи жилого недвижимого имущества: студия 1 (с согласованной сторонами планировкой и отделкой), доля площадью 67,15 кв.м., расположенная на первом этаже согласно плана жилого дома (приложение № 1 к договору) и 5,66 кв.м. доли мест общего пользования жилого дома, общей площадью 1 200,6 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, <адрес>, и доля земельного участка площадью 89,32 кв.м., стоимостью 5 400 000 рублей, включая стоимость отделки в базовой планировке. Продавец принял на себя обязательства после подписания договора купли-продажи производить ремонтные работы в соответствии с Техническим заданием (Приложение № 2), подписанным сторонами, передать покупателю студию, соответствующую техническому заданию в срок 7 месяцев с момента поступления средств от продажи продавцу по акту приема-передачи после подписания договора купли-продажи. Покупатель вправе проверять ход работ с привлечением консультантов

В соответствии с Приложением №3 к предварительному договору сторонами заключено также соглашение о порядке владения и пользования домом и земельным участком, находящихся в долевой собственности от 28.02.2022. Соглашением определен порядок пользования и содержания мест общего пользования жилого дома, порядок оплаты коммунальных платежей, организация и проведение ремонтных работ, содержание территории общедолевого земельного участка, ответственность дольщиков в случае повреждения общего имущества, невнесения оплаты по коммунальным платежам.

Стороны согласовали порядок передачи студии покупателю (приложение № 4 к предварительному договору) по окончании работ с отделкой, объем работ, подлежащих выполнению продавцом.

Впоследствии сторонами 18.04.2022, 15.06.2022, 20.06.2022 заключались дополнительные соглашения, в соответствии с которыми вносились изменения в порядок оплаты объекта, дополнительных расходов на отделку в соответствии с планировочными решениями, размеров оконных проемов, в срок действия предварительного договора купли-продажи.

20.06.2022 между сторонами заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым продана 6/100 долей из принадлежащего ей на праве собственности земельного участка с кадастровым номером площадью 1474 кв.м., вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира <адрес>, микрорайон Новогорск, в районе бывшей д. по генплану застройки ТОО «ММЛ», участок 1, 6/100 долей из принадлежащего ей на праве собственности жилого дома с кадастровым номером №, площадью 1200,6 кв.м., по адресу: <адрес> (п. 1.1 договора).

В соответствии с п. 2.1 договора стоимость указанной доли земельного участка оценена в 910 000,00 рублей, стоимость доли жилого дома - в 4 690 000,00 рублей, общая сумма оценки составляет 5 600 000,00 рублей.

По условиям договора денежная сумма 1 900 000,00 рублей передана в качестве задатка до подписания договора, 3 700 000,00 рублей покупатель обязался внести на депозитный счет нотариуса.

В соответствии с п.4.6. Продавец обязался передать, а покупатель обязуется принять указанное недвижимое имущества в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи не позднее 7 месяцев после проведения государственной регистрации перехода права собственности на указанное недвижимое имущество к покупателю в ЕГРН и проведения расчетов по договору в полном объеме.

24.06.2022 осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на доли в объектах недвижимости, являющиеся предметом заключенного между сторонами договора купли-продажи, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из ЕГРН.

Обращаясь в суд с требованиями к ответчику о возврате уплаченных денежных средств по договору купли-продажи, возмещении убытков, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, ссылаясь на то, что обязанность по оплате объекта истцом исполнена в полном объеме, вместе с тем, принятые ответчиком обязательства по заключенным сторонами договорам не исполнены, в соответствии с пунктом 1 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации объект, отвечающий требованиям качества истцу в сроки, предусмотренные договором, не передан, работы, выполненные продавцом в рамках предварительного договора купли-продажи, не соответствуют условиям Технического задания, а также предъявляемым требованиям к качеству; техническая документация на объект также не передана, между тем в соответствии с условиями договора истец вправе осуществлять контроль и надзор за качеством выполняемых работ.

В подтверждение приведенных доводов истцом в материалы дела представлен: акт досудебной оценки работ ООО «Алгоритмы уюта» от 10.07.2022 с фотоиллюстрациями с указанием на выявленные технические нарушения СНиП31-01-2003 и неточные выполнения проектных решений; акт осмотра дома от 31.07.2022 Компании «Профприемка» о выявленных и зафиксированных строительных недостатках с фототаблицей к нему; а также заключение экспертов АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза» № 308 от 26.09.2022, подготовленное на основании постановления нотариуса г.Москвы Колганова И.В. от 19.08.2022, согласно которому эксперты пришли к выводам, что фактическое техническое состояние помещения, мест общего пользования, жилого дома, качество выполняемых/выполненных работ в помещении местах общего пользования, жилым домом, не соответствует требованиям проектной документации, нормативно-правовым актам, строительным нормам и правилам, техническим регламентам, стандартам, инструкциям, условиям заключенных между сторонами договоров, качество выполненных работ создает угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан при дальнейшей эксплуатации, выявленные дефекты являются строительными дефектами, большинство из них является критическими, часть является неустранимыми, рыночная стоимость устранения устранимых дефектов составляет 3 951 624 рублей, рыночная стоимость приобретения объекта и помещения с долей земельного участка с аналогичными характеристиками составляет 7 131 987 рублей 47 копеек.

14.10.2022 в адрес продавца направлено уведомление покупателя об одностороннем отказе от исполнения договоров и возврате уплаченной цены за объект недвижимости, возмещении убытков, уплате процентов, расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества, возврате уплаченной цены

товара, возмещении убытков, уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, которое получено ответчиком 21.10.2022, однако изложенные в нем требования не удовлетворены, что не оспаривалось стороной ответчика.

Обращаясь в суд с иском и поддерживая требования в ходе судебного разбирательства, истец ссылался на то, что между сторонами возникли обязательства с элементами договора подряда, по условиям которого ответчик обязался выполнить определенный перечень работ согласно плану и Техническому заданию, что обязательства, принятые на себя ответчиком по выполнению работ, соответствующего качества, передаче объекта по акту-приема передачи на момент разрешения спора не выполнены, в то время как истцом обязательства по оплате приобретаемого на праве общей долевой собственности объекта недвижимости, истцом исполнены, а объект недвижимости, право общей долевой собственности на который приобрела истец имеет неустранимые недостатки и недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчик в судебном заседании в свою очередь ссылался на неисполнение покупателем своих обязательств по оплате предмета сделки в полном объеме, что послужило, в свою очередь, основанием для обращения ответчика в суд с требованиями о признании договора расторгнутым и возвращении сторон в первоначальное положение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15.04.2024 постановлено решение Химкинского городского суда Московской области от 19.07.2023 отменить в части отказа в удовлетворении встречного иска

к о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества, договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутыми, признании права собственности на недвижимое имущество прекратившим. В отмененной части постановлено новое решение: встречные иски

к о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества, договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутыми, признании права собственности на недвижимое имущество прекратившим – удовлетворить; признать предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества с соглашением о задатке от 28.02.2022 – расторгнутым; признать договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.06.2022 – расторгнутым; признать права на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № площадью 1474 кв.м., по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира <адрес>, микрорайон Новогорск, в районе бывшей д. по генплану застройки ТОО «ММЛ», участок 1, и на 1, 6/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером №, площадью 1200,6 кв.м., по адресу: <адрес> – прекратившимися.

Как установлено, 28.06.2024 часть долга в размере 3 700 000,00 рублей возвращена истцу.

Таким образом, суд первой инстанции с учетом уточненного искового заявления в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 307, 309, 310, 450.1, 475, 549, 557 Гражданского кодекса российской Федерации, пришел к выводу о том, что сумма долга в размере 1 900 000,00 рублей подлежит взысканию с ответчика в пользу истца поскольку ответчиком доказательств выплаты истцу оставшейся суммы долга не представлено.

Учитывая представленные сторонами доказательства, положения закона о задатке, а также принимая во внимание, что договор купли-продажи недвижимого имущества между сторонами 20.06.2022 заключен и в последующем по инициативе покупателя (истца) расторгнут, при этом оплаченная сумма задатка в размере 1 900 000,00 рублей оплачена истцом в зачет основного обязательства, часть оплаченных в счет основного обязательства денежных средств возвращена истцу, суд пришел к выводу, что в данном случае оснований для взыскания с ответчика двойной суммы задатка не имеется.

Также, руководствуясь пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты, начиная с даты вынесения Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда Апелляционного определения от 15.04.2024 года.

Удовлетворяя требования о взыскании убытков в виде разницы между ценой, установленной в договоре купли-продажи недвижимости от 20.06.2022, и текущей рыночной ценой объекта недвижимости, суд первой инстанции, руководствуясь пунктом 2 статьи 393.1, пунктами 1, 2 статьи 393, статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, данными в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», оценив представленные в материалы дела доказательства, с учетом представленного истцом отчета № 0624-50 от 24.06.2024 о рыночной стоимости имущества, выполненного специалистами ООО «РЭКС», и не опровергнуто ответчиком, пришел к выводу о необходимости взыскания с ответчика убытков в размере 5 839 400 рублей.

Поскольку взыскание процентов за пользование денежными средствами призвано компенсировать убытки кредитора, связанные с отсутствием в определенный период времени у него денежных средств без встречного предоставления, рассчитанные по абстрактному методу и компенсируют будущие потери кредитора на приобретение исполнения, которое не осуществил должник, суд пришел к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты, предусмотренные статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, право на которые возникает у истца со дня вступления в законную силу решения суда по настоящему спору.

Судебные расходы распределены на основании статей 88, 94, 96, 98, 99 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции с указанными выводами суда первой инстанции согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции соглашается с указанными выводами судов, находя их соответствующими установленным по делу обстоятельствам и требованиям закона.

Вопреки доводам кассационной жалобы в случаях, когда кредитор по вине должника расторгает договор, он имеет право на возмещение убытков, вызванных удорожанием на рынке объектов, аналогичных подлежащему передаче ему объекту, независимо от уплаты должником процентов за пользование денежными средствами.

Суд, определяя размер убытков, руководствовался представленным истцом отчетом № 0624-50 от 24.06.2024 о рыночной стоимости имущества, выполненного специалистами ООО «РЭКС», который получил правовую оценку в совокупности с другими доказательствами, как того требуют положения статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Вопреки доводам кассационной жалобы и требованиям статей 56, 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ответчик ходатайств о назначении судебной оценочной экспертизы не заявлял, материалы дела не содержат допустимых и объективных доказательств неразумности рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости с аналогичными характеристиками, содержащих сопоставимые условия.

Приведенные доводы о недопустимости принятия в качестве доказательства отчета № 0624-50 от 24.06.2024 о рыночной стоимости имущества направлены на переоценку собранных по делу доказательств и обстоятельств дела, которые уже установлены судами, исследованы, и которым дана надлежащая правовая оценка, что в силу части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не входит в компетенцию кассационного суда общей юрисдикции, выражают несогласие с установленными по делу обстоятельствами и выводами нижестоящих судов, что не может служить основанием для отмены состоявшихся по делу судебных актов в кассационном порядке.

Нарушений норм материального или процессуального права, указанных в статье 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, при разрешении настоящего спора судом не допущено, в связи с чем оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке не имеется.

Руководствуясь статьями 379, 390, 391 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

определила:

решение Тушинского районного суда г. Москвы от 3 сентября 2024 года, с учетом определений об исправлении описки от 23 июня 2025 года, от 12 августа 2025 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2025 года оставить без изменения, кассационную жалобу заявителя – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

Кассационное определение в мотивированной форме изготовлено 24 февраля 2026 года.